PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Québec

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : printemps 2011

Vers une décélération du marché[1]

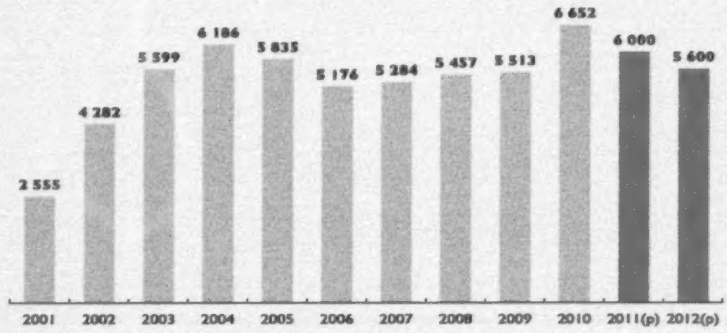
En 2010, le marché de l'habitation a montré des signes d'intense activité dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec : la construction résidentielle a atteint un sommet, le marché de l'existant s'est fortement resserré, et le marché locatif est demeuré tendu. La forte demande d'habitations a été propulsée par un marché de l'emploi en croissance et par les faibles taux hypothécaires.

Les deux prochaines années seront caractérisées par un retour vers une activité moins soutenue en raison, d'une part, d'un marché de l'emploi moins expansif et, d'autre part, d'une croissance démographique qui tend à

Figure 1

Mises en chantier résidentielles

RMR de Québec



Source : SCHL
(p) : prévisions SCHL

Table des matières

1 Vers une décélération du marché

2 Marché de l'emploi : une croissance modérée est attendue

2 Les taux hypothécaires

3 Démographie : une migration soutenue est à prévoir

3 Marché de la revente : une demande qui pourra s'exprimer davantage

4 Marché du neuf : un ralentissement est à prévoir mais les niveaux d'activité demeureront élevés

5 Marché locatif : un assouplissement des conditions est attendu

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

[1] Les prévisions founies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 28 avril 2011.

ralentir. Cependant, il faut noter que, malgré les hausses graduelles prévues des taux d'intérêt hypothécaires, les conditions de financement resteront favorables.

Marché de l'emploi : une croissance modérée est attendue

Après avoir connu une progression appréciable en 2010 – notamment du côté des postes à temps complet – l'emploi ne devrait pas poursuivre sur cette lancée en 2011. En effet, le marché du travail a bénéficié d'un secteur de la construction particulièrement vigoureux, qu'il s'agisse de construction résidentielle, commerciale ou institutionnelle, notamment en raison des programmes gouvernementaux de relance pour la rénovation des infrastructures. En 2011 et 2012, les effets de ces stimuli se feront encore sentir, mais ils se traduiront davantage par le maintien des emplois que par une création nette de postes. La région bénéficiera tout de même de la reprise de l'économie, ce qui aura pour effet de permettre à l'emploi de progresser légèrement en 2011 (+1,5 %) et 2012 (+1 %). L'expansion de l'emploi sera donc moins forte qu'en 2010.

La région a bénéficié d'un des plus faibles taux de chômage au pays durant l'année 2010, et la bonne santé du marché de l'emploi continuera de soutenir la demande d'habitations au cours des prochaines années. Il faut aussi noter le fait qu'en 2010, le taux d'activité[2] a atteint un sommet de 68,5 %; la participation au marché du travail a donc été importante. Ce phénomène peut s'expliquer par une offre abondante d'emplois, ce qui pousse les travailleurs potentiels à chercher du travail ou à intégrer le marché de l'emploi (population active).

Durant les trois premiers mois de l'année, on a également noté un élargissement de la taille de la population active, plus soutenu que celui du marché de l'emploi, ce qui a eu pour effet de porter le taux de chômage à 6,3 %[3]. Néanmoins, la croissance de l'emploi se poursuivra, ce qui limitera les effets de la hausse de la population active sur le taux de chômage. En 2011, il faut donc s'attendre à voir ce taux progresser légèrement pour atteindre 5,5 %, alors qu'en 2012, on devrait observer une légère baisse (il se fixera alors à 5,2 %), puisqu'on prévoit une progression moins soutenue de la population active. Malgré cette hausse du taux de chômage, la taille de plus en plus importante du marché de l'emploi viendra dynamiser la demande d'habitations.

Il faut aussi souligner la création d'emplois chez les 15 à 24 ans : depuis 2009, près des 11 000 emplois créés étaient occupés par des jeunes, et le taux d'activité de cette partie de la population a atteint près de 74 %. De plus, près de la moitié des postes créés étaient des postes à temps complet. La vitalité de l'emploi dans ce groupe d'âge a pour effet de stimuler la demande de logements locatifs, car les jeunes ont ainsi la possibilité de quitter le noyau familial. Les jeunes qui forment un nouveau ménage sont locataires neuf fois sur dix[4].

La croissance économique des dernières années a aussi été accompagnée d'une hausse du revenu personnel disponible par habitant. Québec se place en première position parmi les RMR de la province, allant jusqu'à devancer Montréal. En effet, le revenu disponible y a atteint 28 284 $ en 2009 (+4,6 % en regard de 2008), alors qu'à Montréal il était de 27 480 $ (+1,7 %). Un autre indicateur des revenus est la rémunération hebdomadaire moyenne, qui poursuit sa progression dans la RMR : en 2010, elle a dépassé la barre des 770 $ par semaine, en hausse de 3,4 % par rapport à l'année précédente. Cette évolution des revenus dans la RMR a, de toute évidence, dynamisé la demande d'habitations, et les effets positifs sur l'habitation devraient continuer de se faire sentir au cours des prochaines années.

En 2011 et 2012, l'expansion moins soutenue du marché du travail limitera l'ampleur du mouvement d'accession à la propriété, ce qui ralentira la vigueur de la demande d'habitations. Il faut aussi ajouter à cela la démographie, qui montrera des signes de ralentissement à partir de 2011.

Les taux hypothécaires

Le 12 avril, la Banque du Canada a annoncé que son taux cible du financement à un jour resterait inchangé, à 1,0 %. La dernière fois qu'elle l'a majoré, c'était de 25 points de base, le 8 septembre 2010. Il est attendu que la Banque du Canada recommencera à augmenter le taux de financement à un jour au cours du quatrième trimestre de 2011. Les taux hypothécaires, surtout les taux à court terme et les taux variables, devraient demeurer à de très bas niveaux.

Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés resteront relativement stationnaires en 2011, pour ensuite augmenter

[2] La participation au marché du travail est mesurée par le taux d'activité; celui-ci représente la proportion de personnes de 15 ans et plus occupant un emploi ou étant en chômage.

[3] Le taux de chômage correspond au pourcentage d'actifs au chômage. La population active est la population en âge de travailler qui occupe un emploi ou souhaite en occuper un.

[4] Statistique Canada, Recensement de 2006

légèrement en 2012. Cette année, le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,1 et 3,5 % et celui des prêts de trois ans et de cinq ans, entre 4,1 et 5,6 %. En 2012, les taux affichés se situeront dans des fourchettes allant de 3,4 à 4,3 % pour les prêts de un an et de 4,2 à 6,3 % pour les prêts de trois ans et de cinq ans, selon les prévisions.

Il n'est toutefois pas exclu que les taux progressent plus vite, si la reprise économique était plus rapide que ce à quoi l'on s'attend à l'heure actuelle. La hausse des taux pourrait au contraire être plus faible si l'expansion de l'économie s'avérait plus limitée.

Démographie : une migration soutenue est à prévoir

Depuis 2006, le bilan migratoire est important et stimule la demande d'habitations. De plus, en 2010, la région a présenté un bilan migratoire interprovincial positif, ce qui ne s'était pas vu depuis 15 ans. La capacité de la région à retenir les travailleurs dans la région s'est donc affermie, alors que la force d'attraction des provinces de l'Ouest est devenue moins significative. Les années 2011 et 2012 devraient encore refléter un important bilan migratoire en raison d'un marché de l'emploi favorable, ce qui aura comme répercussion de maintenir une forte demande de logements locatifs.

Marché de la revente : une demande qui pourra s'exprimer davantage

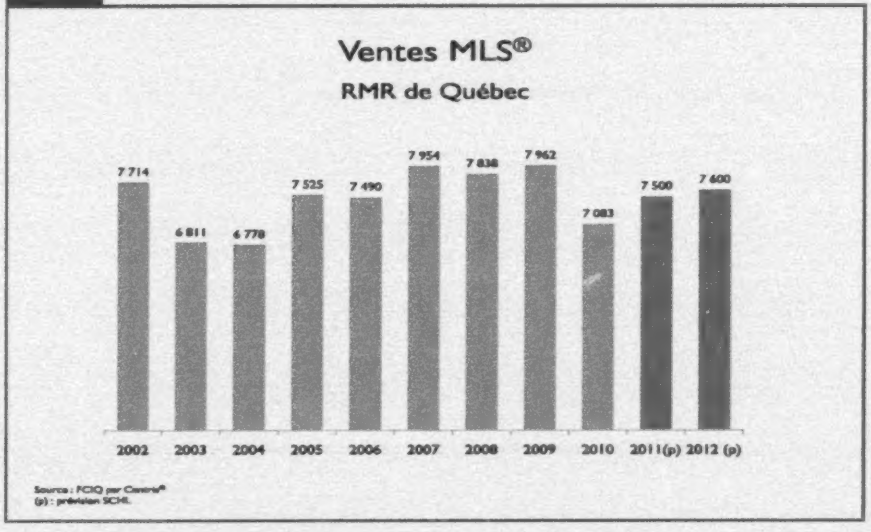
Après le recul des ventes MLS® observé en 2010 (-11 %)[5], les années 2011 et 2012 devraient donner plus de possibilités aux acheteurs (offre disponible) et permettre ainsi à la demande de s'exprimer davantage. Il faut dire qu'en 2010, le repli du nombre de transactions résultait du manque de propriétés à vendre.

L'effervescence du marché s'est fait sentir à la fin de 2009 et au début de 2010 en raison non seulement d'une conjoncture économique favorable dans la RMR, mais aussi des faibles taux d'intérêt. Une partie des acheteurs avaient donc investi le marché plus tôt que prévu puisqu'ils s'attendaient à une hausse des taux. Cette vague de devancement de la demande s'est rapidement heurtée à un nombre restreint de propriétés à vendre si bien qu'au total, on a observé un repli du nombre de transactions en 2010. Ce phénomène a même incité certains acheteurs à se tourner vers le marché du neuf, ce dont témoigne le niveau important de mises en chantier enregistré l'année dernière.

En plus de subir les conséquences de la dynamique de l'offre et de la demande, les prix continueront de jouer un rôle important dans le marché puisqu'un certain nombre de ménages décideront de profiter de la plus-value de leur propriété actuelle pour réaliser leurs objectifs futurs. Les ménages ayant accédé à la propriété au cours des dernières années pourraient décider d'acheter un logement plus spacieux. D'autres opteraient pour l'acquisition d'une copropriété ou le passage à une résidence pour aînés. Ces mouvements pourraient encore s'observer cette année et l'an prochain compte tenu des faibles taux d'intérêt.

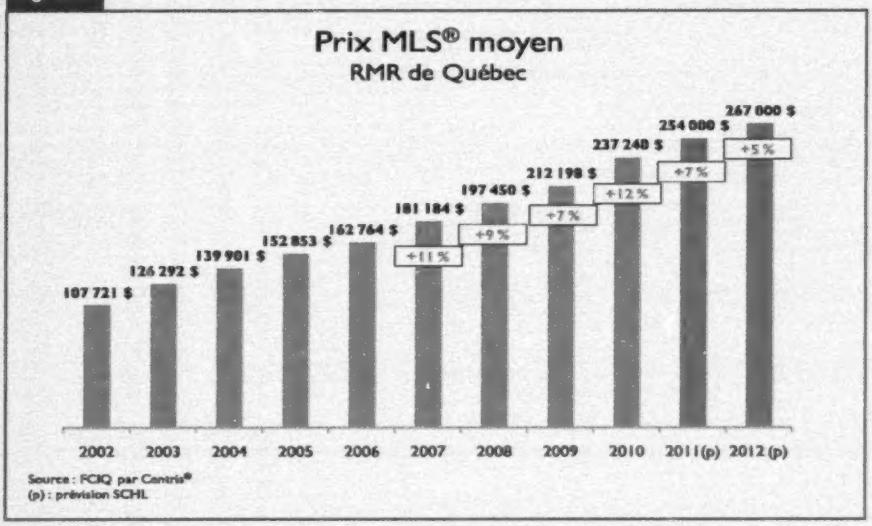
La progression de l'emploi l'an dernier et la croissance de l'offre feront en sorte que cette année, les ventes MLS® augmenteront de 6 % pour se chiffrer à 7 500. Par ailleurs, les faibles taux d'intérêt hypothécaires continueront de maintenir la demande d'habitations. En 2012, le marché prendra une expansion moins soutenue, car la hausse graduelle des taux d'intérêt, une croissance moins forte de l'emploi et une création de ménages moins importante limiteront l'essor de la demande de propriétés existantes. On s'attend à ce que les ventes MLS® progressent de 1,3 %

Figure 2



[5] Source : FCIQ par Centris®

Figure 3



pour s'élever à 7 600.

Les niveaux d'activité prévus pour cette année et l'an prochain témoigneront d'une certaine détente : le nombre moyen de vendeurs par acheteur augmentera, ce qui aura pour effet de ralentir la croissance des prix. Le prix moyen des propriétés résidentielles connaîtra une hausse de 7 % cette année pour s'établir à 254 000 $. En 2012, le prix devrait atteindre 267 000 $ (+5 %). On s'attend donc à ce que la progression des prix se tempère dans la région de Québec.

Marché du neuf : un ralentissement est à prévoir, mais les niveaux d'activité demeureront élevés

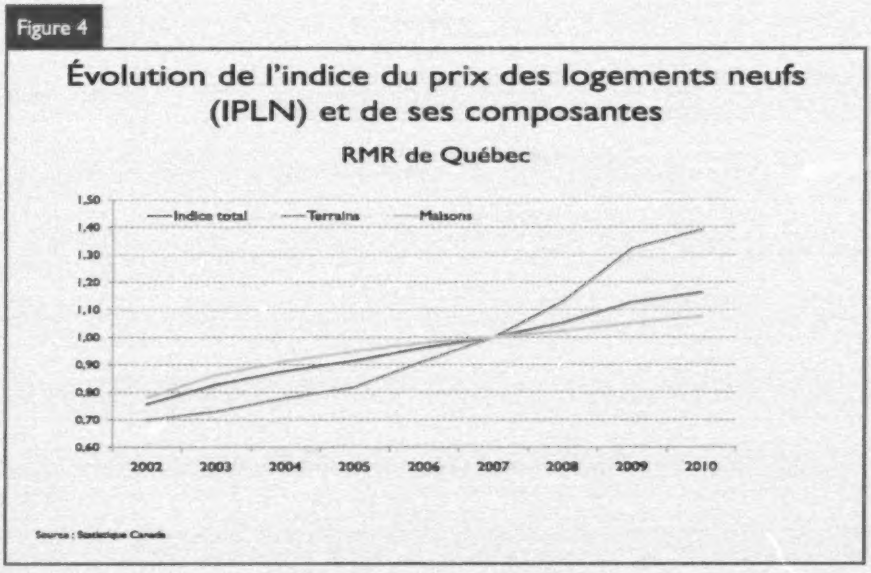
Le niveau d'activité atteint l'an dernier (6 652 mises en chantier) représentait une hausse de 21 % en regard de 2009, ce qui a fait de l'année 2010 le sommet des vingt-trois dernières années. La conjonction de circonstances favorables – faibles taux d'intérêt, création d'emplois soutenue, marché de l'existant serré et marché locatif tendu – explique ces résultats.

En 2011 et 2012, le rythme d'activité ralentira et le nombre de mises en chantier sera moins important. Néanmoins, malgré une diminution de la cadence, les niveaux d'activité demeureront élevés.

Les faibles taux d'intérêt, un marché de l'emploi favorable et un marché locatif serré continueront de soutenir la demande d'habitations neuves. Toutefois, le marché de l'existant sera moins tendu cette année, ce qui limitera l'effet de débordement vers le marché du neuf, contrairement à ce qui avait été observé l'année dernière.

La construction de maisons individuelles ralentira donc en 2011 et en 2012, suite au léger rebond observé l'an dernier. La tendance à la baisse observée depuis 2005 se poursuivra, compte tenu de la croissance des prix et, plus particulièrement, du prix des terrains. En effet, entre 2006 et 2010, l'Indice des prix des logements neufs (IPLN) a progressé de 21 %, tandis que la composante « terrains » de l'Indice a augmenté de 52 %. L'offre limitée de terrains dans la RMR est un des facteurs qui contribuera à réduire la construction de maisons individuelles, alors que la construction de logements collectifs sera favorisée. S'ajoute aussi à ce phénomène l'objectif de densification du territoire

Figure 4



de la ville de Québec.

La construction de logements collectifs a atteint un sommet en 2010 avec un total 4 884 mises en chantier, en hausse de 30 % en regard de 2009. Tous les types de logements se sont démarqués : jumelés, maisons en rangée, copropriétés et logements locatifs.

Les maisons jumelées et en rangée sont plus abordables que les maisons individuelles, compte tenu de la croissance générale des prix et, plus particulièrement, du coût des terrains. Elles continueront de connaître une forte popularité. Malgré tout, cette année et l'an prochain, on s'attend à ce que le niveau d'activité reflète la fin de la vague de devancement des achats et du débordement du marché de l'existant sur celui du neuf.

La copropriété jouit aussi d'une popularité croissante en raison non seulement de son côté généralement plus abordable que la maison individuelle, mais aussi du vieillissement de la population, ce type de logements nécessitant moins d'entretien. En 2011, la construction de copropriétés devrait afficher un niveau comparable à celui de 2010, alors qu'en 2012, un léger ralentissement est attendu.

La construction de logements locatifs restera vive cette année et l'an prochain puisque ce marché bénéficie d'une forte demande et d'un taux d'inoccupation toujours peu élevé (1 % en octobre 2010). Les conditions serrées du marché ont un attrait certain pour les investisseurs.

Au final, le ralentissement prévu se fera graduellement puisque la conjoncture économique et démographique de la RMR demeure favorable : le marché du neuf sera encore dynamique cette année et l'an prochain.

Marché locatif : un assouplissement des conditions est attendu

Entre octobre 2009 et octobre 2010, le marché s'est légèrement détendu : le taux d'inoccupation est ainsi passé de 0,6 % à 1 %. Ce léger assouplissement du marché résultait principalement de la hausse de la construction résidentielle. En effet, plusieurs immeubles nouvellement achevés étaient encore en phase d'écoulement, ce qui a eu pour effet de hausser légèrement le taux d'inoccupation global.

En 2011 et 2012, la construction de logements locatifs se poursuivra à un rythme soutenu, ce qui permettra au marché de se détendre encore légèrement. Le développement du marché se fera graduellement : en 2011, le taux d'inoccupation atteindra 1,4 % et en 2012, il sera de 1,8 %. L'évolution plutôt timide du taux d'inoccupation s'explique par le fait que la demande de logements locatifs sera encore vive, compte tenu de la bonne tenue du marché de l'emploi et, par conséquent, d'un bilan migratoire élevé. L'accession à la propriété sera également moins vive qu'en 2010, ce qui aura pour effet d'amoindrir le nombre de locataires qui libèrent des logements en devenant propriétaires.

Le loyer moyen des appartements de deux chambres s'établira à 705 $ en 2011 et atteindra 715 $ en 2012. Les progressions du loyer moyen (2 % et 1,4 %, respectivement) reflèteront des conditions de marché moins tendues.

Résumé des prévisions RMR de Québec Printemps 2011							
	2008	2009	2010	2011p	Var. en %	2012p	Var. en %
Marché de la revente[1]							
Ventes MLS®	7 838	7 962	7 074	7 500	6,0	7 600	1,3
Inscriptions en vigueur MLS®	3 254	3 243	3 106	3 500	12,7	3 700	5,7
Prix MLS® moyen ($)	197 450	212 203	237 294	254 000	7,0	267 000	5,1
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	2 031	1 746	1 768	1 500	-15,2	1 400	-6,7
Logements collectifs	3 426	3 767	4 884	4 500	-7,9	4 200	-6,7
Tous types de logement confondus	5 457	5 513	6 652	6 000	-9,8	5 600	-6,7
Prix moyen ($)							
Logements individuels	261 871	294 172	292 370	301 000	3,0	309 000	2,7
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	5,3	7,0	3,2	3,0	-	3,0	-
Marché locatif[2]							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	0,6	0,6	1,0	1,4	-	1,8	-
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	653	676	692	705	-	715	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6,70	4,02	3,49	3,23	-	3,76	-
Taux hypothécaires à 5 ans	7,06	5,63	5,61	5,45	-	5,94	-
Nombre annuel d'emplois	393 800	395 100	410 200	416 300	1,5	420 500	1,0
Croissance de l'emploi (%)	2,1	0,3	3,8	1,7	-	1,5	-
Taux de chômage (%)	4,5	4,9	4,9	5,5	-	5,2	-
Migration nette	5 026	4 682	4 979	5 100	2,4	5 300	3,9

[1] Source : FCIQ par Centris®

[2] Immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), FCIQ par Centris®

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.
En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2011 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Bulletin Info-clients SCHL

Obtenez les dernières nouvelles sur l'évolution du marché, la recherche en habitation et l'assurance prêt hypothécaire de la SCHL pour faire prospérer vos affaires et améliorer vos relations avec vos clients. La clé qui ouvre de nouvelles portes.

64281_2011_B01